



# भारत का राजपत्र The Gazette of India

असाधारण

EXTRAORDINARY

भाग II—खण्ड 3—उप-खण्ड (ii)

PART II—Section 3—Sub-section (ii)

प्राधिकार से प्रकाशित

PUBLISHED BY AUTHORITY

सं. 157]

नई दिल्ली, बुधवार, फरवरी 12, 2004/माघ 23, 1925

No. 157]

NEW DELHI, THURSDAY, FEBRUARY 12, 2004/MAGHA 23, 1925

शहरी विकास और गरीबी उपशमन मंत्रालय

(दिल्ली प्रभाग)

अधिसूचना

नई दिल्ली, 9 फरवरी, 2004

का.आ. 188(अ).—यतः कुछ उपांतरण/परिवर्द्धन, जिन्हें केन्द्र सरकार दिल्ली में हेरीटेज भवनों की सुरक्षा के लिए प्रावधान शामिल करने के लिए दिल्ली भवन निर्माण उप-नियम 1983 में करने का प्रस्ताव करती है, दिल्ली विकास अधिनियम, 1956 (1957 का 61) की धारा 44 के प्रावधानों के अनुसरण में दिनांक 5 दिसम्बर 2003 की समसंख्यक सार्वजनिक अधिसूचना के रूप में भारत के राजपत्र में प्रकाशित किए गए थे जिसके द्वारा उक्त अधिनियम की धारा 11-क की उप धारा (3) द्वारा यथा अपेक्षित आपत्तियां/ सुझाव उक्त नोटिस की तारीख से तीस दिन के अंदर आमंत्रित किए गए थे।

2. यतः सार्वजनिक सूचना के प्रत्युत्तर में प्रस्तावित उपांतरणों के संबंध में कोई आपत्ति तथा सुझाव प्राप्त नहीं हुए।

3. अतः अब केन्द्र सरकार उक्त अधिनियम की धारा 11 क की उप धारा (2) द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए भारत के राजपत्र में इस अधिसूचना के प्रकाशन की तारीख से उक्त दिल्ली भवन निर्माण उप नियमों में एतद्वारा निम्नलिखित संशोधन करती है।

## उपांतरण

भवन निर्माण उप नियम 1983 में खंड 23 जोड़ा जाता है जो इस प्रकार है :-

23. हेरीटेज भवनों/ हेरीटेज परिवेश तथा प्राकृतिक क्षेत्र सहित हेरीटेज स्थलों का संरक्षण

हेरीटेज स्थलों के संरक्षण में ऐतिहासिक सौंदर्य, वास्तुशिल्प, सांस्कृतिक अथवा पर्यावरण की

दृष्टि से महत्वपूर्ण भवन, कलाकृतियाँ, संरचनायें, क्षेत्र तथा परिवेश (हेरीटेज भवन व हेरीटेज परिवेश), पर्यावरण की दृष्टि से महत्वपूर्ण प्राकृतिक क्षेत्र अथवा रमणीय स्थल शामिल हैं।

### 23.1 प्रयोज्यता

ये विनियम हेरीटेज स्थलों के लिए लागू होंगे, जिनमें ऐतिहासिक, वास्तुशिल्प, सौंदर्य, सांस्कृतिक अथवा पर्यावरणीय महत्व के भवन, कलाकृतियाँ, संरचनायें, सड़कें तथा परिदृश्य शामिल होंगे (जिन्हें इसके बाद सूचीबद्ध हेरीटेज भवन/सूचीबद्ध हेरीटेज परिदृश्य) कहा जाएगा और पर्यावरणीय महत्व अथवा रमणीय प्राकृतिक क्षेत्रों में सरकार द्वारा जारी अधिसूचना (ओं) में/मास्टर प्लान में चुने गये पवित्र उपवन, पहाड़, पहाड़ियों, जलाशय (और उनके आस पास का क्षेत्र), खुले क्षेत्र, वन क्षेत्र, विशेष स्थल, रास्ते, पगडंडियाँ, अश्वमार्ग (जिन्हें इसके बाद "सूचीबद्ध प्राकृतिक क्षेत्र कहा जाएगा ) शामिल हैं।

#### 23.1.1 परिभाषायें

- (क) "हेरीटेज भवन" में एक या अधिक अहाते वाले भवन अथवा उसका कोई हिस्सा तथा/अथवा ढांचा तथा/अथवा कलाकृति शामिल हैं, जिसे ऐतिहासिक तथा/अथवा वास्तुशिल्प तथा/अथवा कला तथा/अथवा सौंदर्य तथा/अथवा सांस्कृतिक तथा/अथवा पर्यावरणीय तथा/अथवा पारिस्थितिकी प्रयोजने के लिए संरक्षित तथा/अथवा सुरक्षित रखा जाना अपेक्षित है और इसमें ऐसे भवन अथवा उसके हिस्से के आस पास का भूखंड शामिल है जिसकी उस भवन के ऐतिहासिक तथा/अथवा वास्तुशिल्प तथा/अथवा सौंदर्य तथा/अथवा सांस्कृतिक मूल्य को सुरक्षित रखने के लिए घेराबंदी अथवा ढकना अपेक्षित है।
- (ख) "हेरीटेज परिसर" का अर्थ है और उसमें शामिल है कोई भी ऐसा स्थान जिसका ऐतिहासिक और/अथवा वास्तुशिल्प और /अथवा सौंदर्यकरण और/अथवा सांस्कृतिक और/अथवा पर्यावरणीय और/अथवा पारिस्थितिकीय प्रयोजन से संरक्षण और/अथवा परिरक्षण करना अपेक्षित है। इस प्रकार के स्थल की घेराबंदी दीवारों अथवा किसी क्षेत्र-विशेष अथवा स्थान अथवा भवन की चारदीवारियों अथवा उसके आस पास एक अधिकल्पित रेखा के द्वारा की जानी चाहिए।

- (ग) 'संरक्षण' का अर्थ है किसी स्थान की देखरेख संबंधी संपूर्ण प्रक्रिया जिससे उसका ऐतिहासिक और/अथवा वास्तुशिल्पीय और/अथवा सौंदर्यीकरण संबंधी और/अथवा सांस्कृतिक महत्व बनाये रखा जा सके तथा जिसमें रखरखाव, परिरक्षण, पुनरुद्धार, पुनर्निर्माण और इनमें से एक से अधिक को अपनाया जाना अथवा मिलाना शामिल है।
- (घ) 'परिरक्षण' का अर्थ है और इसमें शामिल है किसी स्थान की संरचना की मौजूदा स्थिति को बनाये रखना तथा उसके हास में रोक लगाना।
- (ङ) 'पुनरुद्धार' का अर्थ है और इसमें शामिल है अतिरिक्त ढांचे हटाकर अथवा उसके मौजूदा अवयवों को नयी सामग्री का उपयोग किये बिना उसकी पुनर्सज्जा करके किसी स्थल की मौजूदा संरचना को जहां तक संभव हो सके पूर्वावस्था में लाना।
- (च) 'पुनर्निर्माण' का अर्थ है और इसमें शामिल है किसी स्थल को जहां तक संभव हो पूर्वावस्था में लाना तथा उसकी संरचना में नयी अथवा पुरानी सामग्री का उपयोग करना। इसमें पुनर्सृजन अथवा आनुमानिक पुनर्निर्माण दोनों ही शामिल नहीं हैं।

### 23.2 हेरीटेज भवनों के मालिकों का दायित्व:

हेरीटेज भवनों तथा हेरीटेज परिवेशों या हेरीटेज गलियों में स्थित भवनों के मालिकों का यह कर्तव्य होगा कि वे भवनों की मरम्मत तथा रखरखाव नियमित रूप से करावें। सरकार, दिल्ली नगर निगम या स्थानीय निकाय तथा संबंधित प्राधिकरण, सरकार, दिल्ली नगर निगम या अन्य स्थानीय निकायों के स्वामित्व वाले भवनों को छोड़कर किसी अन्य भवन की ऐसी मरम्मत या रखरखाव के लिए जिम्मेवार नहीं होंगे।

### 23.3 विकास/पुनर्विकास/मरम्मत इत्यादि पर प्रतिबंध

- (i) आयुक्त, दिल्ली नगर निगम/उपाध्यक्ष, दिल्ली विकास प्राधिकरण/अध्यक्ष, नयी दिल्ली नगर परिषद की पूर्वानुमति के बिना उक्त सूचीबद्ध भवनों या सूचीबद्ध परिवेश या सूचीबद्ध प्राकृतिक विशेषता वाले क्षेत्रों के किसी भाग के विकास या पुनर्विकास या उनमें इंजीनियरिंग कार्य या परवर्द्धन/परिवर्तन, मरम्मत, भवन के रंगरोगन सहित नवीकरण, विशिष्ट विशेषताओं में बदलाव या प्लास्टर करने

या गिराने की अनुमति नहीं दी जागी। ऐसी अनुमति देने के पहले संबंधित पर्जेंसी सरकार द्वारा नियुक्त की जाने वाली हेरीटेज संरक्षण समिति से परामर्श करेगी तथा हेरीटेज संरक्षण समिति के परामर्श के अनुसार कार्य करेगी।

- (ii) यह भी कि सूचीबद्ध भवनों (सूचीबद्ध गलियों या परिवेशों के अन्दर के भवनों) को गिराने या वृहत परिवर्द्धन/परिवर्तन करने, या किसी सूचीबद्ध प्राकृतिक विशेषता वाले क्षेत्र में निर्माण करने, या किसी सूचीबद्ध प्राकृतिक विशेषता वाले क्षेत्र की चहारदीवारी में परिवर्तन करने की कोई अनुमति देने से पहले जनता से आपत्तियों एवं सुझाव मांगे जायेंगे तथा उनपर हेरीटेज संरक्षण समिति द्वारा विचार किया जाएगा।
- (iii) यह भी कि केवल अपवादिक मामलों में, जिनके कारण रिकार्ड में दर्ज किये जायेंगे, आयुक्त, दिल्ली नगर निगम/उपाध्यक्ष, दिल्ली विकास प्राधिकरण/अध्यक्ष, नयी दिल्ली नगरपालिका परिषद इस मामले को पुनर्विचार के लिए हेरीटेज संरक्षण समिति को वापस भेज सकते हैं।

तथापि, ऐसे पुनर्विचार के बाद हेरीटेज संरक्षण समिति का निर्णय अंतिम एवं बाध्यकारी होगा।

#### 23.4 शास्तियां

इन विनियमों का उल्लंघन अनधिकृत विकास संबंधी प्रावधानों के तहत दंडनीय होगा। हेरीटेज भवनों एवं हेरीटेज परिवेशों की जानबूझकर अवहेलना करने तथा/या उन्हें नुकसान पहुंचाने के प्रमाणित होने के मामले में या यदि अवहेलना या किसी अन्य वजह से भवन को नुकसान पहुंचाने या ध्वस्त करने की अनुमति दी जाती है तो संबंधित अधिनियम के तहत प्रावधान की गयी दांडिक कार्रवाई के अतिरिक्त उस स्थल पर किसी नये भवन के निर्माण की अनुमति नहीं दी जाएगी यदि आयुक्त, दिल्ली नगर निगम/उपाध्यक्ष, दिल्ली विकास प्राधिकरण/अध्यक्ष, नई दिल्ली नगर पालिका परिषद की समुचित अनुमति के बिना किसी हेरीटेज भवन या हेरीटेज परिवेश में स्थित किसी भवन को नुकसान पहुंचाया जाता है या ध्वस्त किया जाता है।

अनधिकृत रूप से गिराये गये या नुकसान पहुंचाये गये किसी हेरीटेज भवन को पुनः बनाने/के पुनर्निर्माण के अनुरोध पर विचार करने के लिए हेरीटेज संरक्षण समिति स्वतंत्र होगी, बशर्तें विनिर्दिष्ट अन्य निग्रहों के अतिरिक्त ऐसे नये निर्माण के सभी तलों का सम्मिलित कुल निर्मित क्षेत्र मूल हेरीटेज भवन के सभी तलों के सम्मिलित कुल निर्मित क्षेत्र से उसी स्वरूप या शैली में अधिक न हो ।

**23.5** हेरीटेज भवन, हेरीटेज परिवेश तथा सूचीबद्ध प्राकृतिक विशेषता वाले क्षेत्र सहित हेरीटेज स्थलों की सूची तैयार करना

हेरीटेज भवनों, हेरीटेज परिवेशों सहित हेरीटेज स्थलों तथा सूचीबद्ध प्राकृतिक विशेषता वाले क्षेत्रों की सूची हेरीटेज संरक्षण समिति की सलाह से दिल्ली नगर निगम के आयुक्त/दिल्ली विकास प्राधिकरण के उपाध्यक्ष/नयी दिल्ली नगर पालिका परिषद के अध्यक्ष द्वारा तैयार तथा पूरी की जानी है । इसे अंतिम रूप दिये जाने से पहले जनता की आपत्तियां तथा सुझाव मांगे जाने हैं तथा उनपर विचार किया जाना है । उपर्युक्त सूची, जिसपर यह विनियमन लागू होगा, भवन उपनियमों के उद्देश्य के लिए इस विनियमन का हिस्सा नहीं बनेगी । इस सूची को समय-समय पर सरकार द्वारा संबंधित एजेंसी से प्रस्ताव प्राप्त होने पर या स्वतः प्रेरणा से बढ़ाया जा सकता है, बशर्तें कि सूची में कुछ जोड़ने से पहले जनता से आपत्तियां तथा सुझाव मांगे जायें तथा उनपर दिल्ली नगर निगम के आयुक्त/दिल्ली विकास प्राधिकरण के उपाध्यक्ष/ नयी दिल्ली नगर पालिका परिषद के अध्यक्ष तथा/या सरकार तथा/या हेरीटेज संरक्षण समिति द्वारा विधिवत विचार किया जाए ।

जब एक भवन या भवन समूह या प्राकृतिक विशेषता वाले क्षेत्रों को सूचीबद्ध किया जाए तो इसका अभिप्रायः स्वतः यह होगा (जब तक कि कुछ अन्य बातें न लिखी गयी हों) कि परिसर/प्लाट की चहारदीवारी के भीतर की सभी अनुषंगी संरचनाओं तथा बनावटी चीजों इत्यादि के साथ-साथ संपूर्ण परिसर/प्लाट की चहारदीवारी सहित पूरी संपत्ति सूची का हिस्सा बनेगी ।

### 23.6 विकास मानकों में परिवर्तन/संशोधन/छूट

सरकार द्वारा नियुक्त की जाने वाली उक्त हेरीटेज संरक्षण समिति की संलाह पर तथा लिखित रूप में कारण रिकार्ड किये जाने पर दिल्ली नगर निगम के आयुक्त/दिल्ली विकास प्राधिकरण के उपाध्यक्ष/नयी दिल्ली नगर पालिका परिसर के अध्यक्ष किसी हेरीटेज स्थल की ऐतिहासिक या सौंदर्यपरक या सांस्कृतिक या वास्तुशिल्पीय या पर्यावरणीय विशेषता के परिरक्षण या संरक्षण या उसे बरकरार रखने के लिए, यदि आवश्यकता हो, दिल्ली मास्टर प्लान में प्रावधान किये गये विकास नियंत्रक मानकों या दिल्ली के भवन उपनियमों में परिवर्तन, संशोधन करने या छूट देने के लिए दिल्ली विकास प्राधिकरण अधिनियम, 1957 के अनुसार प्रक्रिया का पालन करेंगे।

### 23.7 हेरीटेज परिवेश/प्राकृतिक विशेषता वाले क्षेत्र

इस भवन उप नियम सं० 23.3 के प्रावधानों के अनुसार अधिसूचित गलियों (स्ट्रीट), परिवेशों, क्षेत्रों तथा (जहां हेरीटेज संरक्षण समिति द्वारा आवश्यक समझा जाये) प्राकृतिक विशेषता वाले क्षेत्रों के मामले में विकास की अनुमति संबंधित गलियों, परिवेशों/प्राकृतिक विशेषता वाले क्षेत्रों के लिए निर्धारित विशेष पृथक विनियम, जो हेरीटेज संरक्षण समिति के परामर्श से दिल्ली नगर निगम के आयुक्त/दिल्ली विकास प्राधिकरण के उपाध्यक्ष/नयी दिल्ली नगर पालिका परिषद के अध्यक्ष द्वारा बनाये जायेंगे, के अनुसार दी जाएगी।

परिवेशों, गलियों, प्राकृतिक विशेषता वाले क्षेत्रों के लिए विशेष पृथक विनियमों को अंतिम रूप दिये जाने से पहले उनका ड्राफ्ट जनता से आपत्तियों तथा सुझाव प्राप्त करने के लिए सरकारी राजपत्र तथा प्रमुख समाचार पत्रों में प्रकाशित

किया जाएगा। सरकारी राजपत्र में प्रकाशन की तिथि से 30 दिनों के भीतर प्राप्त सभी आपत्तियों एवं सुझावों पर दिल्ली नगर निगम के आयुक्त/दिल्ली विकास प्राधिकरण के उपाध्यक्ष/नयी दिल्ली नगर मालिका परिषद के अध्यक्ष/हेरीटेज संरक्षण समिति द्वारा विचार किया जाएगा।

उपर्युक्त आपत्तियों एवं सुझावों पर विचार करने के पश्चात हेरीटेज संरक्षण समिति के परामर्श से संबंधित एजेंसी गलियों, परिवेशों, क्षेत्रों तथा प्राकृतिक विशेषता वाले क्षेत्रों के लिए पृथक विनियमों के उपर्युक्त ड्राफ्ट को संशोधित (यदि आवश्यक हो) करेगा तथा उन्हें अधिसूचित करने के लिए सरकार को अग्रेषित करेगी।

### 23.8 सड़क चौड़ी करना

दिल्ली मास्टर प्लान/क्षेत्रीय विकास योजना या भू-विन्यास (ले आउट) योजना के तहत मौजूदा सड़कों के चौड़ाकरण, मौजूदा हेरीटेज भवनों (यद्यपि वे हेरीटेज परिवेश में शामिल नहीं भी किये गये हों) या जो सूचीबद्ध प्राकृतिक विशेषता वाले क्षेत्रों को प्रभावित कर सकते हैं, पर विचार करते हुए किया जाएगा।

### 23.09 हेरीटेज भवनों का लाभकारी उपयोग

हेरीटेज संरक्षण सूची में शामिल गैर-वाणिज्यिक उपयोग जोनों में स्थित भवनों के मामले में यदि स्वामी सूचीबद्ध हेरीटेज भवन को मौजूदा स्थिति में रखने को सहमत हों और आवश्यक मरम्मत के साथ उसकी हेरीटेज को संरक्षित करने को सहमत हो और स्वामी/स्वामियों/पट्टाधारियों द्वारा इस आशय की लिखित वचनबद्धता दी जाती है तो स्वामी/स्वामियों/पट्टाधारियों को हेरीटेज संरक्षण समिति के अनुमोदन से अनुमत्य उपयोग जोन के भीतर ही ऐसे हेरीटेज भवन के भीतर गैर वाणिज्यिक/कार्यालय उपयोग/होटल उपयोग में परिवर्तित करने की अनुमति दी जा सकती है। बशर्ते यदि विरासती भवन का उपर्युक्त ढंग से रखरखाव नहीं किया जाता अथवा भवन के हेरीटेज महत्व के साथ किसी भी तरीके से छेड़छाड़ की जाती है तो वाणिज्यिक/कार्यालय/होटल उपयोग की अनुमति नहीं होगी।

### 23.10 रूपरेखा और वास्तुकीय शौन्दर्य को बनाए रखना

दिशानिर्देशों के बनने के बाद हैरिटेज स्थलों के हैरिटेज क्षेत्र अथवा परिवेश के भीतर भवन में क्षेत्र की रूपरेखा को बनाए रखा जाएगा और सगीपवर्ती क्षेत्र में मौजूदा वास्तुकीय शैली (ऊँचे या बहुमंजिले भवन विकसित किए बिना) का अनुसरण किया जाएगा ताकि उन विरासत स्थलों का महत्व व शौन्दर्य या दृश्य कम या समाप्त न होने पाए। विरासत स्थलों के क्षेत्र के भीतर या परिवेश में विकास, हैरिटेज संरक्षण समिति के परामर्श से या डीडीए/एनडीएमसी/एमसीडी द्वारा संबंधित ज़ोनों के लिए निर्धारित अलग विनियम/दिशानिर्देश, यदि कोई हो के अनुसार आयुक्त, दिल्ली नगर निगम/उपाध्यक्ष, डीडीए/अध्यक्ष, नई दिल्ली नगर पालिका परिषद द्वारा निर्मित दिशानिर्देशों के अनुसार किया जाएगा।

### 23.11 प्रतिबंधित प्रसंविदा

इस अधिसूचना की तारीख को सरकार या दिल्ली नगर निगम या दिल्ली विकास प्राधिकरण या नई दिल्ली नगरपालिका परिषद द्वारा लीजहोल्ड प्लॉटों पर प्रसंविदा, निबंधन व शर्तों के अंतर्गत लगाए गए मौजूदा प्रतिबंध विकास नियंत्रण विनियमों के साथ-साथ लगाए जाने जारी रहेंगे। तथापि, हैरिटेज परिरक्षण हित/पर्यावरणीय संरक्षण में कोई विवाद होने पर यह विरासत विनियम लागू रहेगा।

### 23.12 सूचीबद्ध भवनों/सूचीबद्ध क्षेत्रों की ग्रेडिंग

सूचीबद्ध भवनों/सूचीबद्ध हैरिटेज क्षेत्रों को तीन श्रेणियों में बांटा जाएगा। इनकी परिभाषा और विकास अनुमति हेतु बुनियादी दिशानिर्देश इस प्रकार हैं :-

सूचीकरण से स्वामित्व या उपयोग परिवर्तन नहीं रुकता। तथापि, हैरिटेज संरक्षण समिति के पूर्व अनुमोदन के बिना ऐसे सूचीबद्ध हैरिटेज भवन/सूचीबद्ध क्षेत्रों के उपयोग की अनुमति नहीं दी जाती। इस सूचीबद्ध हैरिटेज स्थल के सौंदर्य के अनुरूप उपयोग होना चाहिए।



प्रलेख

ग्रेड-I	ग्रेड-II	ग्रेड-III
<p>(क) परिभाषा हेरिटेज ग्रेड-I में राष्ट्रीय अथवा ऐतिहासिक महत्व के भवन और क्षेत्र शामिल हैं जो उत्कृष्ट वास्तुकीय शैली, डिजाइन, प्रौद्योगिकी तथा सामग्री उपयोग और/ या सौन्दर्यपरक हों ; उन्हें एक महान ऐतिहासिक घटना, व्यक्तित्व, आंदोलन या संस्थान के साथ जोड़ा जाए। उनका संबंध क्षेत्र की प्रमुख ऐतिहासिक घटना से हो। सभी प्राकृतिक स्थल ग्रेड-I में आएंगे।</p>	<p>हेरिटेज ग्रेड-II (क और ख) में विशेष वास्तुकीय अथवा सौन्दर्यपरक गुण अथवा सांस्कृतिक या ऐतिहासिक महत्व वाले क्षेत्रीय अथवा स्थानीय महत्व के भवन और क्षेत्र शामिल हैं लेकिन हेरिटेज ग्रेड-I में निम्न श्रेणी के होते हैं। वे स्थानीय ऐतिहासिक घटना से संबंधित होते हैं, जो क्षेत्र की प्रतिष्ठा और पहचान में योगदान देते हैं। वे कुशल कारीगर की कारीगरी हों अथवा सादृश्य और प्रदर्शनकारी प्रतिकृति हो अथवा किसी विशेष जलवायु के अनुकूल डिजाइन की गई हो।</p>	<p>हेरिटेज ग्रेड-III में टाउनस्केप के महत्व के भवन और क्षेत्र शामिल हैं ; जो वास्तुकीय, सौन्दर्यपरक अथवा सामाजिक हित वाले हो लेकिन हेरिटेज ग्रेड-II में नहीं हो। वे उस स्थान की विशेषता से अवगत कराते हैं तथा एक समुदाय अथवा क्षेत्र विशेष की जीवनशैली का प्रतिनिधित्व कर सकें तथा साथ ही अपने प्रतिवेश अथवा दृश्य के विशेष गुण और ऊंचाई, चौड़ाई व माप की समानता से पहचाने जा सकें।</p>
<p>(ख) उद्देश्य हेरिटेज ग्रेड-I में पूर्ण सावधानी पूर्वक परिष्करण अपेक्षित है।</p>	<p>हेरिटेज ग्रेड-II में बुद्धिमानीपूर्वक संरक्षण अपेक्षित है।</p>	<p>हेरिटेज ग्रेड-II में बुद्धिमानीपूर्वक संरक्षण अपेक्षित है (लेकिन ग्रेड-II से कम पैमाने पर तथा अद्वितीय आकृतियों व प्रतीकों का विशेष संरक्षण)।</p>
<p>(ग) परिवर्तनों का दायरा हेरिटेज भवनों अथवा प्राकृतिक आकृतियों में कोई बाहरी अथवा आंतरिक हस्तक्षेप की अनुमति नहीं दी जाए जब तक कि भवनों/ अथवा क्षेत्रों अथवा उनके किसी हिस्से या आकृति की मजबूती तथा उनका जीवन काल बढ़ाने के लिए ऐसा करना जरूरी न हो। इस प्रयोजनार्थ, बिल्कुल ही आवश्यक और न्यूनतम परिवर्तनों की अनुमति नहीं होगी और ऐसा मूल ढांचे के अनुरूप होना चाहिए।</p>	<p>ग्रेड-II (क) आन्तरिक परिवर्तनों और अनुकूलतम पुनः उपयोग करने की अनुमति दी जाए लेकिन गहन जांच पड़ताल के बाद सभी विशिष्ट पहलुओं का संरक्षण सुनिश्चित करने पर ध्यान दिया जाएगा, जिनके लिए इसे हेरिटेज ग्रेड-II में शामिल किया गया है। ग्रेड-II (ख) : उपर्युक्त के अलावा, उसी प्लॉट अथवा परिसर में विस्तार अथवा अतिरिक्त निर्माण करने की अनुमति विशेष परिस्थितियों में दी जा सकेगी, बशर्तें विस्तार/ अतिरिक्त निर्माण, मौजूदा हेरिटेज भवनों, अथवा क्षेत्रों के अनुरूप ऊंचाई व दृश्य के अनुसार हो।</p>	<p>आंतरिक परिवर्तनों और उनका अनुकूलतम पुनः उपयोग करने की अनुमति दी जाए। परिवर्तनों में उसी प्लॉट अथवा परिसर में विस्तार और अतिरिक्त निर्माण शामिल हो सकता है। तथापि, कोई भी परिवर्तन उसके सौन्दर्य के अनुरूप हो और इस प्रकार हो कि इससे मौजूदा हेरिटेज भवन/ क्षेत्र का आकर्षण कम न हो।</p>

(घ) प्रक्रिया: परिवर्तनों के लिए विकास अनुमति हेरिटेज संरक्षण समिति को परामर्श करके दी जाएगी।	परिवर्तनों के लिए विकास अनुमति हेरिटेज संरक्षण समिति से परामर्श करके दी जाएगी।	परिवर्तनों के लिए विकास अनुमति हेरिटेज संरक्षण समिति से परामर्श करके दी जाएगी।
(ङ.) परिदृश्य/आस-पास के क्षेत्र का विकास: हेरिटेज ग्रेड-I के आस-पास के क्षेत्र का सारा विकास विनियमित तथा नियंत्रित होगा ताकि इससे हेरिटेज ग्रेड-I की भव्यता अथवा वहाँ का परिदृश्य प्रभावित न हो।	हेरिटेज ग्रेड-II के आस-पास के क्षेत्र का सारा विकास विनियमित तथा नियंत्रित होगा ताकि इससे हेरिटेज ग्रेड-II की भव्यता अथवा वहाँ का परिदृश्य प्रभावित न हो।	हेरिटेज ग्रेड-III के आस-पास का सारा विकास विनियमित तथा नियंत्रित होगा ताकि इससे हेरिटेज ग्रेड-III की भव्यता अथवा वहाँ का परिदृश्य प्रभावित न हो।

23.13 उल्लिखित किसी भी बात से प्लॉट के स्वामी/कब्जेधारक को किसी हेरिटेज परिसर अथवा प्राकृतिक हेरिटेज स्थल में स्थित अपने हेरिटेज भवन/भवनों को गिराने, पुनर्निर्मित करने अथवा उनमें परिवर्तन करने का हक नहीं मिलता है, यदि हेरिटेज संरक्षण समिति की राय में इस प्रकार से गिराया जाना/पुनर्निर्माण/परिवर्तन अवांछनीय हो।

23.14 हेरिटेज संरक्षण समिति को, विशेषकर उनके द्वारा विनिर्दिष्ट क्षेत्रों में, यह निदेश देने का अधिकार होगा कि क्षेत्र विशेष के सौंदर्य के संरक्षण के लिए भवनों की बाह्य डिज़ाइन और ऊँचाई के संबंध में उनसे अनुमोदन लिया जाना चाहिये।

23.15 हेरिटेज स्थलों में संकेत-चिन्ह और सड़कों की साज-सज्जा सहित बाहरी प्रदर्शनी संरचनाएं

दिल्ली नगर निगम आयुक्त/दिल्ली विकास प्राधिकरण के उपाध्यक्ष/नई दिल्ली नगरपालिका परिषद् के अध्यक्ष की सलाह पर हेरिटेज संरक्षण समिति हेरिटेज स्थलों में संकेत चिन्हों, बाहरी प्रदर्शनी संरचनाओं और सड़कों की साज-सज्जा के विनियमन के लिए विनियम अथवा दिशानिर्देश तैयार करेगी।

23.16 हेरिटेज संरक्षण समिति का गठन

हेरिटेज संरक्षण समिति सरकार द्वारा नियुक्त की जाएगी जिसका गठन निम्नानुसार होगा:

- |   |         |
|---|---------|
| (i) अपर सचिव, शहरी विकास और गरीबी उपशमन मंत्रालय  | अध्यक्ष |
| (ii) अपर महानिदेशक (वास्तुशिल्प), के. लो. नि. वि. | सदस्य   |

- |  |            |
|--|------------|
| (iii) संरचनात्मक इंजीनियर जिसके पास फील्ड में दस वर्षों का अनुभव और इंस्टीट्यूशन ऑफ इंजीनियर्स, भारत की सदस्यता हो | सदस्य      |
| वास्तुकार जिसके पास 10 वर्षों का अनुभव हो  |            |
| (क) शहरी डिज़ाइनर  | सदस्य      |
| (ख) संरक्षण वास्तुकार  | सदस्य      |
| (iv) पर्यावरणविद् जिसे विषय की गहन जानकारी हो और 10 वर्षों का अनुभव हो   | सदस्य      |
| (v) इतिहासकार जिसे क्षेत्र के बारे में जानकारी हो और फील्ड में 10 वर्षों का अनुभव हो                               | सदस्य      |
| (vi) प्राकृतिक इतिहासकार जिसे फील्ड में 10 वर्षों का अनुभव हो  | सदस्य      |
| (vii) मुख्य नियोजक, नगर और ग्राम नियोजन संगठन  | सदस्य      |
| (viii) मुख्य नगर नियोजक, दिल्ली नगर निगम   | सदस्य      |
| (ix) आयुक्त (योजना), दिल्ली विकास प्राधिकरण  | सदस्य      |
| (x) मुख्य वास्तुकार, नई दिल्ली नगरपालिका परिषद्  | सदस्य      |
| (xi) भारतीय पुरातत्व सर्वेक्षण के महानिदेशक के प्रतिनिधि   | सदस्य      |
| (xii) सचिव, दिल्ली नगर कला आयोग  | सदस्य-सचिव |
- (क) समिति को तीन अतिरिक्त सदस्यों को सहयोजित करने का अधिकार होगा जो अपेक्षित अनुभव रखते हों ।
- (ख) अध्यक्ष तथा सरकारी विभाग/स्थानीय निकायों से इतर सदस्यों की पदावधि तीन वर्ष होगी ।

स्वाभिमति के विचारार्थ विषय, अन्य बातों के साथ-साथ, निम्नलिखित होंगे:-

- (i) दिल्ली नगर निगम के आयुक्त/दिल्ली विकास प्राधिकरण के उपाध्यक्ष/नई दिल्ली नगरपालिका परिषद् के अध्यक्ष को भवन निर्माण उप-नियम सं० 23.3 के तहत विकास की अनुमति और अनुमति की शर्तों के संबंध में परामर्श देना (भवन उपनियम सं० 23 के तहत)
- (ii) हेरिटेज स्थलों की अनुपूरक सूची तैयार करना, जिसमें भवन कलाकृतियाँ, संरचनाएं, सड़कें, क्षेत्र, ऐतिहासिक, सौंदर्यपरक, वास्तुशिल्पीय, सांस्कृतिक अथवा अपर्यावरणीय महत्व के परिसर तथा पर्यावरणीय रूप से महत्वपूर्ण प्राकृतिक क्षेत्रों, परिदृश्य सौंदर्य, जिसमें पवित्र उपवन, पहाड़-पहाड़ियाँ, जलाशय (और उसके आस-पास के क्षेत्र), खुले क्षेत्र, वन क्षेत्र, विशेष स्थल, रास्ते, पगडंडियाँ, अश्व मार्ग इत्यादि शामिल हैं, उनकी अनुपूरक सूची तैयार करना, जिन पर यह भवन निर्माण उप-नियम लागू होगा।
- (iii) क्या भवन निर्माण उप-नियमों में किसी छूट, संशोधन, परिवर्तन करने अथवा विसंगति दूर करने की आवश्यकता है, इस बारे में परामर्श देना।
- (iv) परिसरों और आवश्यकता होने पर प्राकृतिक क्षेत्रों के लिए विशेष विनियम/दिशानिर्देश तैयार करना और इस संबंध में दिल्ली नगर निगम के अध्यक्ष/दिल्ली विकास प्राधिकरण के उपाध्यक्ष/नई दिल्ली नगरपालिका परिषद् के अध्यक्ष को परामर्श देना।
- (v) यह परामर्श देना कि विनिर्दिष्ट क्षेत्रों (क्षेत्रों के नाम दें) में वाणिज्यिक/कार्यालयी/होटलों से संबंधित उपयोग की अनुमति दी जा सकती है या नहीं तथा यह अनुमति किस स्थिति में खारिज की जाएगी।
- (vi) दिल्ली नगर निगम आयुक्त/दिल्ली विकास प्राधिकरण के उपाध्यक्ष/नई दिल्ली नगरपालिका परिषद् के अध्यक्ष को इस भवन निर्माण उप-नियम के तहत बाहरी विज्ञापनों/बिलबोर्डों/स्ट्रीट फर्नीचर के संबंध में विनियमन करने अथवा इन्हें हटाने/लगाने के बारे में परामर्श देना।
- (vii) हेरिटेज स्थलों के सौंदर्यीकरण की स्कीमें प्रायोजित करने वाले निजी दलों अथवा सार्वजनिक/सरकारी एजेंसियों द्वारा अनुपालन किए जाने वाले दिशानिर्देशों के संबंध में दिल्ली नगर निगम आयुक्त/दिल्ली विकास प्राधिकरण के उपाध्यक्ष/नई दिल्ली नगरपालिका परिषद् के अध्यक्ष को परामर्श देना।
- (viii) सूचीबद्ध भवनों के लिए विशेष डिजाइनें और दिशानिर्देश/विवरणिकाएं तैयार करना। भवनों की ऊंचाई और अन्य महत्वपूर्ण बाहरी विशेषताओं जैसे विशेष प्रकार की बालकनियों और अन्य हेरिटेज मंदों के रख-रखाव के संबंध में विनियमन करना तथा प्रतिस्थापन करते समय जहाँ तक संभव हो सके पुरानी संरचना को अक्षुण्ण रखते हुए उपयुक्त सामग्री अपनाते हुए उचित डिजाइन का सुझाव देना।

- ( ix ) अपनाए जाने वाले डिजाइन घटकों और संरक्षण सिद्धांतों से संबंधित दिशानिर्देश तैयार करना तथा इस विनियमन के प्रयोजन के लिए अन्य दिशानिर्देश तैयार करना ।
- ( x ) विकास अनुमतियों की जांच के दौरान समय-समय पर यथा अपेक्षित किसी भी अन्य मुद्दे पर और हेरिटेज /संरक्षण के समग्र हित में आयुक्त, दिल्ली नगर निगम/ उपाध्यक्ष, दिल्ली विकास प्राधिकरण/ अध्यक्ष, नई दिल्ली नगर पालिका परिषद को सलाह देना ।
- ( xi ) सूचीबद्ध भवनों/ विरासती भवनों और सूचीबद्ध परिवेशों/ विरासती परिवेशों और सूचीबद्ध प्राकृतिक विशेषता वाले क्षेत्रों के मामले में डीडीए /एमसीडी/एनडीएमसी एक्ट के तहत अपीलों के मामले में स्वतंत्र रूप से अथवा माध्यम से अथवा आयुक्त, दिल्ली नगर निगम/ उपाध्यक्ष, दिल्ली विकास प्राधिकरण/ अध्यक्ष, नई दिल्ली नगर पालिका परिषद की और से सरकार के समक्ष प्रस्तुत होना ।

#### 23.17 हेरिटेज भवन के रूप में सूचीबद्ध होने के परिणाम :

विनियमन, हेरिटेज भवनों को गिराने अथवा उनमें परिवर्तन करने को पूर्णतः प्रतिबंधित नहीं करते । इसमें एकमात्र अपेक्षा यह होती है कि हेरिटेज दृष्टिकोण से आयुक्त, दिल्ली नगर निगम/ उपाध्यक्ष, दिल्ली विकास प्राधिकरण/ अध्यक्ष, नई दिल्ली नगर पालिका परिषद तथा हेरिटेज संरक्षण समिति से स्वीकृति ले ली जाए ।

#### 23.18 स्वामित्व अप्रभावित :

हेरिटेज भवनों की बिक्री और खरीद के लिए दिल्ली नगर निगम/ दिल्ली विकास प्राधिकरण / नई दिल्ली नगर पालिका परिषद अथवा हेरिटेज संरक्षण समिति से अनुमति लेना अपेक्षित नहीं है । विनियमनों से स्वामित्व और उपयोग प्रभावित नहीं होता है । तथापि, ऐसा उपयोग उक्त सूचीबद्ध परिवेशों/ भवनों के अनुकूल होना चाहिए । यह सुनिश्चित करने का ध्यान रखा जाए कि इन भवनों से संबंधित विकास अनुमति 60 दिनों के भीतर दे दी जाए ।

[सं. के-12016/6/2003-डीडी 1 बी]

एस. मुखर्जी, अवर सचिव

**MINISTRY OF URBAN DEVELOPMENT AND POVERTY ALLEVIATION****(Delhi Division)****NOTIFICATION**

New Delhi, the 9th February, 2004

**S.O. 188(E).—**WHEREAS certain modifications/additions which the Central Government proposed to make in the Delhi Building Bye-Laws, 1983 regarding incorporation the provisions for the protections of heritage buildings in Delhi were published in the Gazette of India as Public Notice of even number dated the 5<sup>th</sup> December, 2003 in accordance with the provisions of Section 44 of the Delhi Development Act, 1956 (61 of 1957) inviting objections/ suggestions as required by sub-section (3) of 11-A of the said Act, within thirty days from the date of the said notice.

2. WHEREAS in response to the Public Notice, No objection and suggestion was received with regard to the proposed modifications.

3. NOW, THEREFORE, in exercise of the powers conferred by sub-section (2) of Section 11-A of the said Act, the Central Government hereby makes the following modification in the said Delhi Building Bye-Laws with effect from the date of Publication of this Notification in the Gazette of India.

**Modification :**

“It is proposed to add clause 23 to the Building Bye-Laws, 1983 as under:

**23. CONSERVATION OF HERITAGE SITES INCLUDING HERITAGE BUILDINGS, HERITAGE / PRECINCTS AND NATURAL FEATURE AREAS**

Conservation of heritage sites shall include buildings, artifacts, structures, areas and precincts of historic, aesthetic, architectural, cultural or environmentally significant (heritage buildings and heritage precincts), natural feature areas of environmental significance or sites of scenic beauty.

**23.1 Applicability**

This regulation shall apply to heritage sites which shall include those buildings, artifacts, structures, streets, areas and precincts of historic, architectural, aesthetic, cultural or environmental value (hereinafter referred to as Listed Heritage Buildings / Listed Heritage Precincts) and those natural feature areas of environmental significance or of scenic beauty including, but not restricted to, sacred groves, hills, hillocks, water bodies (and the areas adjoining the same), open areas, wooded areas, points, walks, rides, bridle paths (hereinafter referred to as ‘listed natural feature areas’) which shall be listed in notification(s) to be issued by Government / identified in Master Plan.

### 23.1.1 Definitions

- (a) *"Heritage building"* means and includes any building of one or more premises or any part thereof and/or structure and/or artifact which requires conservation and / or preservation for historical and / or architectural and / or artisanary and / or aesthetic and/or cultural and/or environmental and/or ecological purpose and includes such portion of land adjoining such building or part thereof as may be required for fencing or covering or in any manner preserving the historical and/or architectural and/or aesthetic and/or cultural value of such building.
- (b) *"Heritage Precincts"* means and includes any space that require conservation and /or preservation for historical and / or architectural and/or aesthetic and/or cultural and/or environmental and/or ecological purpose. Such space may be enclosed by walls or other boundaries of a particular area or place or building or by an imaginary line drawn around it.
- (c) *"Conservation"* means all the processes of looking after a place so as to retain its historical and/or architectural and/or aesthetic and/or cultural significance and includes maintenance, preservation, restoration, reconstruction and adoption or a combination of more than one of these.
- (d) *"Preservation"* means and includes maintaining the fabric of a place in its existing state and retarding deterioration.
- (e) *"Restoration"* means and includes returning the existing fabric of a place to a known earlier state by removing accretions or by reassembling existing components without introducing new materials.
- (f) *"Reconstruction"* means and includes returning a place as nearly as possible to a known earlier state and distinguished by the introduction of materials (new or old) into the fabric. This shall not include either recreation or conjectural reconstruction.

### 23.2 Responsibility of the Owners of Heritage Buildings

It shall be the duty of the owners of heritage buildings and buildings in heritage precincts or in heritage streets to carry out regular repairs and maintenance of the buildings. The Government, the Municipal Corporation of Delhi or the Local Bodies and Authorities concerned shall not be responsible for such repair and maintenance except for the buildings owned by the Government, the Municipal Corporation of Delhi or the other local bodies.

### 23.3 Restrictions on Development / Re-development / Repairs etc

- (i) No development or redevelopment or engineering operation or additions / alterations, repairs, renovations including painting of the building, replacement of special features or plastering or demolition of any part thereof of the said listed buildings or listed precincts or listed natural feature areas shall be allowed except with the prior permission of Commissioner, MCD/Vice Chairman DDA/Chairman NDMC. Before granting such permission, the agency concerned shall consult the Heritage Conservation Committee to be appointed by the Government and shall act in accordance with the advice of the Heritage Conservation Committee.

- (ii) Provided that, before granting any permission for demolition or major alterations / additions to listed buildings (or buildings within listed streets or precincts), or construction at any listed natural features, or alteration of boundaries of any listed natural feature areas, objections and suggestions from the public shall be invited and shall be considered by the Heritage Conservation Committee.
- (iii) Provided that, only in exceptional cases, for reasons to be recorded in writing, the Commissioner, MCD/ Vice Chairman DDA/Chairman NDMC may refer the matter back to the Heritage Conservation Committee for reconsideration.

However, the decision of the Heritage Conservation Committee after such reconsideration shall be final and binding.

#### 23.4 Penalties

Violation of the regulations shall be punishable under the provisions regarding unauthorized development. In case of proved deliberate neglect of and/or damage to Heritage Buildings and Heritage Precincts, or if the building is allowed to be damaged or destroyed due to neglect or any other reason, in addition to penal action provided under the concerned Act, no permission to construct any new building shall be granted on the site if a Heritage Building or Building in a Heritage Precinct is damaged or pulled down without appropriate permission from Commissioner, MCD/ Vice Chairman DDA/ Chairman NDMC.

It shall be open to the Heritage Conservation Committee to consider a request for re-building/reconstruction of a Heritage Building that was unauthorizedly demolished or damaged, provided that the total built-up area in all floors put together in such new construction is not in excess of the total built-up area in all floors put together in the original Heritage Building in the same form and style in addition to other controls that may be specified.

#### 23.5 Preparation of List of Heritage Sites including Heritage Buildings, Heritage Precincts and Listed Natural Feature Areas

The list of heritage sites including Heritage Buildings, Heritage Precincts and listed Natural Features Areas is to be prepared and supplemented by the Commissioner, MCD/ Vice- Chairman DDA/Chairman NDMC on the advice of the Heritage Conservation Committee. Before being finalized, objections and suggestions of the public are to be invited and considered. The said list to which the regulation applies shall not form part of this regulation for the purpose of Building Bye-laws. The list may be supplemented from time to time by Government on receipt of proposal from the agency concerned or by Government *suo moto* provided that before the list is supplemented, objections and suggestions from the public be invited and duly considered by the Commissioner, MCD/Vice- Chairman DDA/Chairman NDMC and/or Government and / or the Heritage Conservation Committee.

When a building or group of buildings or natural feature areas are listed it would automatically mean (unless otherwise indicated) that the entire property including its entire compound / plot boundary along with all the subsidiary structures and artifacts, etc. within the compound/plot boundary, etc. shall form part of list.



### 23.6 *Alteration / Modification / Relaxation in Development Norms*

On the advice of the said Heritage Conservation Committee to be appointed by the Government and for reasons to be recorded in writing, the Commissioner, MCD / Vice Chairman DDA/Chairman NDMC shall follow the procedure as per DDA Act, 1957 to alter, modify or relax the Development Control Norms prescribed in the Master Plan of Delhi, or Building Bye-laws of Delhi if required, for the conservation or preservation or retention of historic or aesthetic or cultural or architectural or environmental quality of any heritage site.

### 23.7 *Heritage Precincts / Natural Feature Areas*

In cases of streets, precincts, areas and, (where deemed necessary by the Heritage Conservation Committee) natural feature areas notified as per the provisions of this Building Bye-Laws No. 23.3 above, development permissions shall be granted in accordance with the special separate regulation prescribed for respective streets, precincts / natural feature areas which shall be framed by the Commissioner MCD/ Vice-Chairman DDA/Chairman NDMC on the advice of the Heritage Conservation Committee.

Before finalizing the special separate regulations for precincts, streets, natural features, areas, the draft of the same shall be published in the official gazette and in leading newspapers for the purpose of inviting objections and suggestions from the public. All objections and suggestions received within a period of 30 days from the date of publication in the official gazette shall be considered by the Commissioner, MCD / Vice-Chairman DDA/Chairman NDMC / Heritage Conservation Committee.

After consideration of the above suggestions and objections, the agency concerned acting on the advice of the Heritage Conservation Committee shall modify (if necessary) the aforesaid draft separate regulations for streets, precincts, areas and natural features and forward the same to Government for notification.

### 23.8 *Road Widening*

Widening of the existing roads under the Master Plan of Delhi / Zonal Development Plan or in the Layout Plan shall be carried out considering the existing heritage buildings (even if they are not included in a Heritage Precinct) or which may affect listed natural features areas.

### 23.9 *Incentive Uses for Heritage Buildings*

In cases of buildings located in non-commercial use zones included in the Heritage Conservation List, if the owner / owners agree to maintain the listed heritage building as it is in the existing state and to preserve its heritage state with due repairs and the owner / owners / lessees give a written undertaking to that effect, the owner / owners / lessees may be allowed with the approval of the Heritage Conservation Committee within permissible use zone to convert part or whole thereof of the non-commercial area within such a heritage building to commercial/office use/hotel. Provided that if the heritage building is not maintained suitably or if the heritage value of the building is spoiled in any manner, the commercial / office / hotel use shall be disallowed.

47262/04-3

### 23.10 *Maintaining Skyline and Architectural Harmony*

After the guidelines are framed, building within heritage precincts or in the vicinity of heritage sites shall maintain the skyline in the precinct and follow the architectural style (without any high-rise or multi-storeyed development) as may be existing in the surrounding area, so as not to diminish or destroy the value and beauty of or the view from the said heritage sites. The development within the precinct or in the vicinity of heritage sites shall be in accordance with the guidelines framed by the Commissioner, MCD / Vice- Chairman DDA/Chairman NDMC on the advice of the Heritage Conservation Committee or separate regulations / guidelines, if any, prescribed for respective zones by DDA/NDMC/MCD.

### 23.11 *Restrictive Covenants*

Restrictions existing as on date of this Notification imposed under covenants, terms and conditions on the leasehold plots either by Government or by Municipal Corporation of Delhi or by Delhi Development Authority or by New Delhi Municipal Council shall continue to be imposed in addition to Development Control Regulations. However, in case of any conflict with the heritage preservation interest/environmental conservation, this Heritage Regulation shall prevail.

### 23.12 *Grading of the Listed Buildings / Listed Precincts*

Listed Heritage Buildings / Listed Heritage Precincts may be graded into three categories. The definition of these and basic guidelines for development permissions are as follows:

Listing does not prevent change of ownership or usage. However, change of use of such Listed Heritage Building / Listed Precincts is not permitted without the prior approval of the Heritage Conservation Committee. Use should be in harmony with the said listed heritage site.

Grade-I	Grade-II	Grade-III
<p>(A) Definition</p> <p>Heritage Grade-I comprises buildings and precincts of national or historic importance, embodying excellence in architectural style, design, technology and material usage and/or aesthetics; they may be associated with a great historic event, personality, movement or institution. They have been and are the prime landmarks of the region.</p> <p>All natural sites shall fall within Grade-I.</p>	<p>Heritage Grade-II (A&amp;B) comprises of buildings and precincts of regional or local importance possessing special architectural or aesthetic merit, or cultural or historical significance though of a lower scale in Heritage Grade-I. They are local landmarks, which contribute to the image and identity of the region. They may be the work of master craftsmen or may be models of proportion and ornamentation or designed to suit a particular climate.</p>	<p>Heritage Grade-III comprises building and precincts of importance for townscape; that evoke architectural, aesthetic, or sociological interest through not as much as in Heritage Grade-II. These contribute to determine the character of the locality and can be representative of lifestyle of a particular community or region and may also be distinguished by setting, or special character of the façade and uniformity of height, width and scale.</p>

<p>(B) Objective:</p> <p>Heritage Grade-I richly deserves careful preservation.</p>	<p>Heritage Grade-II deserves intelligent conservation.</p>	<p>Heritage Grade-II deserves intelligent conservation (though on a lesser scale than Grade-II and special protection to unique features and attributes).</p>
<p>(C) Scope for Changes:</p> <p>No interventions be permitted either on exterior or interior of the heritage building or natural features unless it is necessary in the interest of strengthening and prolonging, the life of the buildings/or precincts or any part or features thereof. For this purpose, absolutely essential and minimum changes would be allowed and they must be in conformity with the original.</p>	<p><u>Grade-II(A):</u> Internal changes and adaptive re-use may by and large be allowed but subject to strict scrutiny. Care would be taken to ensure the conservation of all special aspects for which it is included in Heritage Grade-II.</p> <p><u>Grade-II(B):</u> In addition to the above, extension or additional building in the same plot or compound could in certain circumstances, be allowed provided that the extension / additional building is in harmony with (and does not detract from) the existing heritage building(s) or precincts especially in terms of height and façade.</p>	<p>Internal changes and adaptive re-use may by and large be allowed. Changes can include extensions and additional buildings in the same plot or compound. However, any changes should be such that they are in harmony with and should be such that they do not detract from the existing heritage building/precinct.</p>
<p>(D) Procedure:</p> <p>Development permission for the changes would be given on the advice of the Heritage Conservation Committee.</p>	<p>Development permission for the changes would be given on the advice of the Heritage Conservation Committee.</p>	<p>Development permission for changes would be given on the advice of the Heritage Conservation Committee.</p>
<p>(E) Vistas / Surrounding Development:</p> <p>All development in areas surrounding Heritage Grade-I shall be regulated and controlled, ensuring that it does not mar the grandeur of, or view from Heritage Grade-I.</p>	<p>All development in areas surrounding Heritage Grade-II shall be regulated and controlled, ensuring that it does not mar the grandeur of, or view from Heritage Grade-II.</p>	<p>All development in areas surrounding Heritage Grade-III shall be regulated and controlled, ensuring that it does not mar the grandeur of, or view from Heritage Grade-III.</p>

23.13 Nothing mentioned above should be deemed to confer a right on the owner / occupier of the plot to demolish or reconstruct or make alterations to his heritage building / buildings in a heritage precinct or on a natural heritage site if in the opinion of the Heritage Conservation Committee, such demolition / reconstruction/ alteration is undesirable.

23.14 The Heritage Conservation Committee shall have the power to direct, especially in areas designated by them, that the exterior design and height of buildings should have their approval to preserve the beauty of the area.

23.15 *Signs and Outdoor Display Structures / Including Street Furniture on Heritage Sites*

Commissioner, MCD/ Vice- Chairman DDA/Chairman NDMC on the advice of the Heritage Conservation Committee shall frame regulations or guidelines to regulate signs, outdoor display structures and street furniture on heritage sites.

23.16 *Composition of Heritage Conservation Committee*

The Heritage Conservation Committee shall be appointed by Government comprising of:

(i)	Additional Secretary, Ministry of Urban Development and Poverty Alleviation	<b>Chairman</b>
(ii)	Additional Director General (Architecture), CPWD	Member
(iii)	Structural Engineer having experience of ten years in the field and membership of the Institution of Engineers, India Architect having 10 years experience.	Member
	A) Urban Designer	Member
	B) Conservation Architect	Member
(iv)	Environmentalist having in-depth knowledge and experience of 10 years of the subject .	Member
(v)	Historian having knowledge of the region having 10 years experience in the field	Member
(vi)	Natural historian having 10 years experience in the field	Member
(vii)	Chief Planner, Town & Country Planning Organisation	Member
(viii)	Chief Town Planner, MCD	Member
(ix)	Commissioner (Plg.), DDA	Member
(x)	Chief Architect, NDMC	Member
(xi)	Representative of DG, Archeological Survey of India	Member
(xii)	Secretary, DUAC	<b>Member-Secretary</b>

(a) The Committee shall have the powers to co-opt upto three additional members who may have related experience.

(b) The tenure of the Chairman and Members of other than Government Department / Local Bodies shall be three years.

*The terms of reference of the Committee shall inter alia be:*

- (i) to advise the Commissioner, MCD/ Vice- Chairman DDA/Chairman NDMC whether development permission to be granted under this Building Bye-Laws No.23.3 and the conditions of permission (vide BBL No. 23);
- (ii) to prepare a supplementary list of heritage sites, which include buildings artifacts, structures, streets, areas, precincts of historic, aesthetic, architectural, cultural, or environmental significance and a supplementary list of natural feature areas of environmental significance, scenic beauty including but not restricted to sacred groves, hills, hillocks, water bodies (and the areas adjoining the same), open areas, wooded areas, points, walks, rides, bridle paths etc. to which this Building Bye-Law would apply.
- (iii) To advise whether any relaxation, modification, alteration, or variance of any of the Building Bye-laws is called for;
- (iv) To frame special regulations / guidelines for precincts and if necessary for natural feature areas to advise the Commissioner, MCD/ Vice- Chairman DDA/Chairman NDMC regarding the same;
- (v) To advise whether to allow commercial / office/ hotel use in the (name the areas) and when to terminate the same;
- (vi) To advise the Commissioner, MCD/ Vice- Chairman DDA/Chairman NDMC in the operation of this Building Bye-law to regulate or eliminate/erection of outside advertisements/bill boards/street furniture;
- (vii) To recommend to the Commissioner, MCD/ Vice- Chairman DDA/ Chairman NDMC guidelines to be adopted by those private parties or public / government agencies who sponsor beautification schemes at heritage sites;
- (viii) To prepare special designs and guidelines / publications for listed buildings, control of height and essential façade characteristics such as maintenance of special types of balconies and other heritage items of the buildings and to suggest suitable designs adopting appropriate materials for replacement keeping the old form intact to the extent possible.
- (ix) To prepare guidelines relating to design elements and conservation principles to be adhered to and to prepare other guidelines for the purposes of this Regulation;
- (x) To advise the Commissioner, MCD / Vice- Chairman DDA/Chairman NDMC on any other issues as may be required from time to time during course of scrutiny of development permissions and in overall interest of heritage / conservation;
- (xi) To appear before the Government either independently or through or on behalf of the Commissioner, MCD / Vice-Chairman, DDA / Chairman, NDMC in cases of Appeals under DDA/MCD/NDMC Act in cases of listed buildings / heritage buildings and listed precincts / heritage precincts and listed natural feature areas.

### *23.17 Implications of Listing as Heritage Buildings:*

The Regulations do not amount to any blanket prevention of demolition or of changes to Heritage Buildings. The only requirement is to obtain clearance from Commissioner, MCD/ Vice- Chairman DDA/Chairman NDMC and Heritage Conservation Committee from heritage point of view.

**23.18 Ownership not affected:**

Sale and purchase of Heritage Buildings does not require any permission from Municipal Corporation of Delhi / Delhi Development Authority/New Delhi Municipal Council or Heritage Conservation Committee. The Regulations do not affect the ownership or usage. However, such usage should be in harmony with the said listed precincts / buildings. Care will be taken to ensure that the development permission relating to these buildings is given within 60 days."

[No.K-12016/6/2003-DD 1B]

S. MUKHERJEE, Under Secy.